

# Satzung

## über den Bebauungsplan „Sand/Untere Egerten“, 8. Änderung

Der Gemeinderat der Stadt Östringen hat am 20.09.2004 aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg den Bebauungsplan „Sand/Untere Egerten“, 8. Änderung als Satzung beschlossen.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Plan vom 14.01.2004 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan, bestehend aus

- dem Plan im M. 1:500 mit zeichnerischen Festsetzungen vom 14.01.2004, letztmalig ergänzt am 23.06.2004
- der Änderung bzw. Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen vom 19.01.2004/23.06.2004

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

### § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

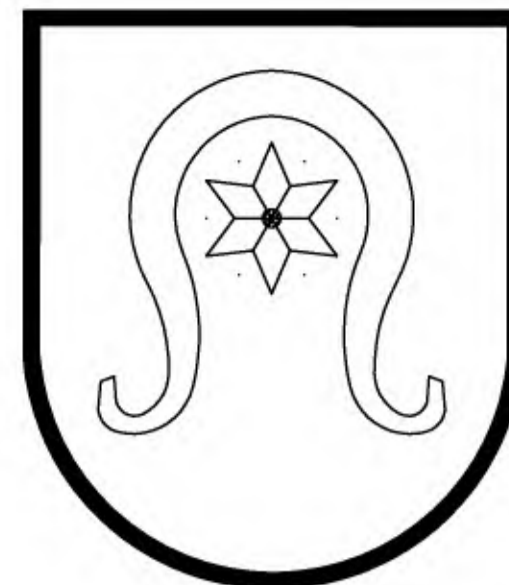
### § 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Östringen, den 22.09.2004



Muth, Bürgermeister \_\_\_\_\_

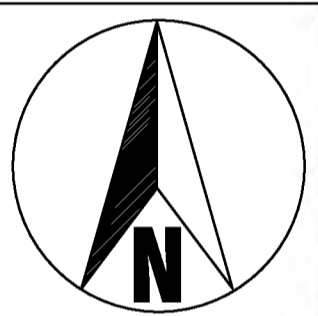


**STADT ÖSTRINGEN**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"SAND / UNTERE EGERTEN"**  
**8. ÄNDERUNG**

**14.01.2004**      **Maßstab = 1:500**

**STERNEMANN  
UND GLUP**  
 FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
 ZWINGERGASSE 10 74889 SINSHEIM  
 TEL.: 0 72 61 / 94 34 0 FAX: 0 72 61 / 94 34 34  
 E-MAIL: INFO@STERNEMANN-GLUP.DE

26.01.2004	
17.03.2004	
23.06.2004	



**Verfahren**

I. Der Gemeinderat hat gemäß § 2 (1) BauGB am 18.11.2003 die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen und am 26.01.2004 dem Vorentwurf zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 06.02.2004.

II. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer Auslegung in der Zeit vom 10.02.2004 bis 27.02.2004.

III. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat der Gemeinderat am 23.06.2004 die Bebauungsplan-Änderung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

IV. Die Bebauungsplan-Änderung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 3 (2) BauGB am 02.07.2004 vom 13.07.2004 bis 12.08.2004 öffentlich ausliegen.

V. Die Bebauungsplan-Änderung, dessen Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB am 20.09.2004 als Satzung beschlossen worden.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er ist unter Beachtung der Verfahrensvorschriften zustandegekommen und wird hiermit ausgeteilt.

Östringen den, 22. September 2004

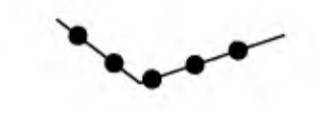
.....  
Muth,  
Bürgermeister

VI. Durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... ist die Bebauungsplan-Änderung am Tage der Veröffentlichung in Kraft getreten.



**Legende**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
- 1.1. Wohnbauflächen (§ 1 (1) 1. BauNVO)
- 1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**
- 2.1. 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 2.2. **0,7** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- 2.3. **II** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- 2.4. Höhe baulicher Anlagen in .....m über einem Bezugspunkt (§ 16 (2) 4. BauNVO, §18 BauNVO)
- 2.4.1. **TH max.** maximal zulässige Traufhöhe
- 2.4.1.1. **←** für die Bestimmung der Traufhöhe maßgebende Verkehrsfläche
- 2.4.2. **FH max.** maximal zulässige Firsthöhe
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2. BauGB)**
- 3.1. **E** Nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2. **ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.3. **---** Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- 4. Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**
- 4.1. **---** Straßenverkehrsflächen
- 4.2. **---** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 4.2.1. **■** Fußweg
- 4.3. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- 4.3.1. **V** Verkehrsgrün
- 5. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**
- 5.1. **■** Öffentliche Grünfläche
- 6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)**
- 7. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)**

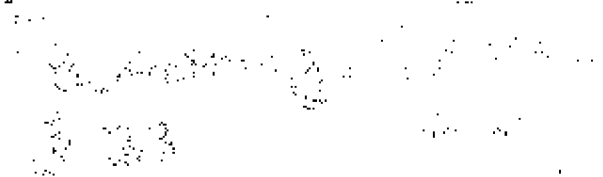


1. Änderung bzw. Ergänzung der

## Änderung bzw. Ergänzung der

# Schriftlichen Festsetzungen

für den Geltungsbereich der 8. Änderung  
zum Bebauungsplan „Sand/Untere Egerten“,  
Stadt Östringen

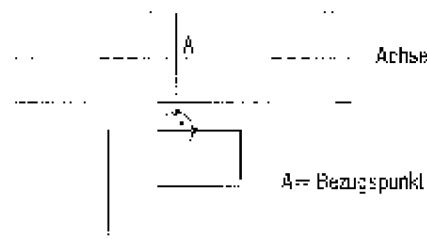


## 1. Höhe baulicher Anlagen in .... m (§ 9 (1) 1. BauGB)

Aufgehoben worden für den Geltungsbereich der 8. Änderung die Festsetzungen der Ziffern 4.3.1 und 4.3.2 vom 07.02.1972.

### 1.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Sie sind definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt (A) gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).



Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

Bei Doppelhaushälften gilt die Mitte jeder Gebäudeeinheit.

### 1.2. Firsthöhe

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind der Planvorlage zu entnehmen. Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück).

Grenzen an mehreren Stellen eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die in der Planvorlage gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

## **2. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

Der Baum-Bestand ist zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist für jeden abgängigen Baum ein gleichartiger hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm neu anzupflanzen.

Aufgestellt : Sinsheim, 19.01.2004, ergänzt : 23.06.2004 – GI/Ru

---

der Bürgermeister

der Architekt

## Begründung

zum Bebauungsplan „Sand/Untere Egerten“, 8. Änderung,  
Stadt Östringen

### I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Inhalt der Bebauungsplan-Änderung ist die städtebauliche Neuordnung der in der ursprünglichen Bebauungsplan-Fassung als „Sondergebiet“ und „Grünfläche“ ausgewiesenen Flurstücke Nr. 13848 bis Nr. 13853. Hierin einbezogen wird die Fläche der „Lortzingstraße“, die bei der Erschließungsmaßnahme nicht realisiert wurde.

Des weiteren beinhaltet die Bebauungsplan-Änderung die Umnutzung der Flurstücke Nr. 13824, Nr. 13861 sowie Nr. 13847, die bisher als „Parkierungsflächen“ bzw. „Grünflächen“ ausgewiesen sind.

Ziel der Planung ist es, hier eine gebietsverträgliche, behutsame Ergänzung der Wohnbebauung vorzunehmen, wichtige Wegverbindungen zu erhalten bzw. auszubauen und den Festplatz auf eine bedarfsgerechte Größe zu reduzieren.

Die Neukonzeption wird dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen in der Kernstadt Östringen gerecht und wirkt einer Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich entgegen.

Weitere Beweggründe für die vorgesehene Nachverdichtung im Baugebiet „Sand / Untere Egerten“ liegen in der finanziellen Situation der Stadt Östringen, die durch Verkaufserlöse und eine Reduzierung der Pflegemaßnahmen eine Verbesserung erfahren soll.

### II. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan „Sand/Untere Egerten“ der Stadt Östringen wurde am 07.02.1972 als Satzung beschlossen und ist seit dem 16.06.1972 rechtskräftig.

Bereits im Juli 1972 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Während der Aufsiedlung des Gebietes folgten bis zum Jahr 1978 weitere sechs Änderungen für einzelne Teilflächen des Geltungsbereiches.

Grundlage für die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Sand/Untere Egerten“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

Die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 07.02.1972 mit den Änderungen vom 31.07.1972, 13.08.1973, 04.02.1975, 23.03.1976, 01.08.1978 und 08.11.1978 bleiben grundsätzlich rechtsverbindlich, werden jedoch für den Änderungsbereich in den nachfolgend genannten Ziffern aufgehoben und durch die schriftlichen bzw. zeichnerischen Festsetzungen der 8. Änderung ersetzt.

Dieses sind :

- Ziffer 1. „Art der baulichen Nutzung“
- Ziffer 2.1. „Maß der baulichen Nutzung“
- Ziffer 3.1. „Bauweise“
- Ziffer 4.3. „maximale Höhe der Gebäude“

Der Bebauungsplan-Entwurf ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Östringen entwickelt.

### III. Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 sah auf den Flurstücken Nr. 13848, Nr. 13849 und Nr. 13851 bis Nr. 13853 die Errichtung eines 3-geschossigen Einkaufs- und Versorgungszentrums mit Einzelhandelsbetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften vor. Dieser Planungsansatz konnte nicht realisiert werden, so dass die Gesamtfläche als großzügig bemessener Festplatz mit einer entsprechenden Randbegrenzung ausgestaltet wurde. In der 6. Änderung (02.08.1978) wurde der gesamte Bereich planungsrechtliche als „Vorhaltefläche zur Unterbringung von Anlagen für den Gemeinbedarf“ definiert.

Auf dem Flurstück Nr. 13824 sieht der rechtskräftige Bebauungsplan, neben einer Fußwegverbindung zwischen der „Karl-Zeller-Straße“ und der „Franz-Lehar-Straße“, einen öffentlichen Parkplatz für ca. 40 PKW vor. Diese Ausweisung übersteigt bei weitem den hier bestehenden Parkierungsbedarf und wurde daher bisher auch nicht realisiert.

Das Flurstück Nr. 13847 ist als „öffentliche Grünfläche“ mit einer Fußwegführung zwischen der „Karl-Zeller-Straße“ und der „Millöckerstraße“ ausgewiesen.

### IV. Planungskonzept

Der Änderungs-Entwurf des Bebauungsplanes sieht die Ausweisung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche mit der Ausweisung „Festplatz“ in einer Größe von ca. 4.385 m<sup>2</sup> vor. Dieses bedeutet, dass die Fläche im Hinblick auf den derzeitigen Bestand um ca. 1.300 m<sup>2</sup> reduziert wird, im Hinblick auf die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes jedoch eine Erweiterung um ca. 1.700 m<sup>2</sup> erfährt.

Die in den Entwurf aufgenommene ergänzende Wohnbebauung, die unmittelbar an den Festplatz angrenzt, weist eine Größe von ca. 1.700 m<sup>2</sup> auf. Die Fläche resultiert aus der Aufgabe des Sondergebietes, einem Geländestreifen, der ursprünglich der „Franz-Lehar-Straße“ zugeordnet war (Grundstücksbreite 11,00 m, Ausbaubreite 9,00 m) sowie einer Teilfläche der nicht zum Ausbau gekommenen „Lortzingstraße“.

Im Hinblick auf die umgebende Bebauung schlagen die Planverfasser die Ausbildung von drei Einzelhaus-Bauplätzen bzw. die Errichtung von vier Doppelhäusflächen vor. Die Grundstückstiefe beträgt im Plankonzept 28,00 m.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene und auch kartierte „Lortzingstraße“ (Flurstück Nr. 13854) wird planungsrechtlich zu einer „Grünfläche“ umgewidmet. Es erscheint sinnvoll, hierin eine Fußwegverbindung von der „Johann Sebastian Bach Straße“ zur „Franz-Lehar-Straße“ auszubilden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine durchgehende Fußwegverbindung zwischen der „Leo-Fall-Straße“ über die Spielplatzfläche zur „Millöckerstraße“ und weiter zur „Karl-Zeller-Straße“ und „Franz-Lehar-Straße“ vor. Dieser Grundgedanke sollte auch weiterhin Inhalt des Bebauungsplanes bleiben. Er wird integriert in das Konzept einer Nachverdichtung, die nunmehr zwischen der „Franz-Lehar-Straße“ und der „Karl-Zeller-Straße“ drei weitere Einzelhaus-Bauplätze und zwischen der „Karl-Zeller-Straße“ und „Millöckerstraße“ weitere vier Bauplätze vorsieht. Auf drei der letztgenannten Plätze wird neben einer Einzelhaus-Bebauung auch die Errichtung von Doppelhäusern zugelassen.

Insgesamt weist die Bebauungsplan-Änderung damit zehn neue Bauplätze für Einzelhäuser aus. Bei einer Nutzung aller „Doppelhaus-Optionen“ können maximal 10 Doppelhaus-Hälften und 4 Einzelhäuser entstehen.

Das beschriebene Fußwegekonzept wird durch die Ausweisung 2,00 m breiter Fußwege entlang der Grundstücksgrenzen umgesetzt. Sie stellen gleichzeitig die Trasse der neu zu verlegenden Kanäle (Nennweite 400 bzw. 300 mm) dar.

#### Art der zulässigen Nutzung

In Anlehnung an die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die angrenzenden Bauflächen aber auch im Hinblick auf die bestehende Struktur des Gebietes werden die neu gebildeten Parzellen als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Grundlage für die Definition der „Art der baulichen Nutzung“ im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ist die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990.

#### Bauweise, Maß der baulichen Nutzung, Gebäudekubatur

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise werden an den auch weiterhin bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Nachbargrundstücke ausgerichtet. Die Bebauungsplan-Änderung setzt daher für die neu gebildeten Grundstücke eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl - bei maximal 2 Vollgeschossen - von 0,7 fest.

Des Weiteren werden aufgrund der Gebietsstruktur ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Lediglich auf den neu ausgewiesenen Bauflächen im Bereich des Festplatzes ist eine Bebauung mit vier Doppelhaushälften vorstellbar.

Der rechtskräftige Bebauungsplan definiert die zulässigen Traufhöhen mit 6,50 m, gemessen von einer nicht näher definierten und damit nicht eingeschränkten Sockelhöhe. In der Bebauungsplan-Änderung wird nunmehr eine verbindliche Festsetzung definiert, die auf das zulässige Höhenmaß für die benachbarten Grundstücke aber auch auf topographische Gegebenheiten eingeht (5,25 m bis 6,75 m). Als Bezugspunkt gilt die Mitte der jeweils angrenzenden Erschließungsstraße.

## V. Flächenbilanz

Der festgelegte Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von 12.120 m<sup>2</sup> (1,22 ha).

Hier von sind im Zuge der geplanten Umstrukturierung ca. 5.200 m<sup>2</sup> als „Wohnbaufläche“ neu ausgewiesen. Der Grünflächenanteil liegt mit 5.825 m<sup>2</sup> bei ca. 48 %.

Die Fußwege mit ca. 220 m<sup>2</sup> sowie der Anteil an bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen mit ca. 950 m<sup>2</sup> runden die Flächenbilanz ab.

Eine Gegenüberstellung der Flächenbilanzen nach dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 und der nunmehr ausgearbeiteten Bebauungsplan-Änderung stellt sich für den abgegrenzten Geltungsbereich wie folgt dar:

#### Gegenüberstellung der Flächenbilanzen für den ausgewiesenen Geltungsbereich

	Bebauungsplan (1972)	Bebauungsplan-Änderung (Entwurf vom 14.01.2004)
Sondergebiet	3.120 m <sup>2</sup>	---
öffentliche Verkehrsflächen	3.350 m <sup>2</sup>	1.175 m <sup>2</sup>
Grünflächen	5.740 m <sup>2</sup>	5.825 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen	---	5.200 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>12.200 m<sup>2</sup></b>	<b>12.200 m<sup>2</sup></b>

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Grünflächenanteil sich durch die Ausweisung der Wohnbauflächen nicht reduziert. Mit 5.825 m<sup>2</sup> ist sogar eine geringfügige Erhöhung festzustellen.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in einer Größe von 5.200 m<sup>2</sup> wird zu ca. 60 % durch die Aufgabe des Sondergebietes kompensiert. Die restlichen Flächen resultieren aus der deutlichen Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere durch den nicht mehr vorgesehenen Ausbau der „Lortzingstraße“ sowie der Aufgabe der öffentlichen Parkierungsflächen. Gegenüber dem derzeit vorhandenen Bestand werden maximal 3.025 m<sup>2</sup> zusätzlich versiegelter Fläche entstehen.

Ein Vergleich zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der nunmehr aufgelegten Bebauungsplan-Änderung im Hinblick auf den maximal zulässigen Versiegelungsgrad (Bebauung und öffentliche Verkehrsflächen) kommt zu dem Ergebnis, dass dieser durch die Bebauungsplan-Änderung von ursprünglich 5.846 m<sup>2</sup> (Planung 1972) auf nunmehr 4.295 m<sup>2</sup> reduziert wird.

### Gegenüberstellung des Versiegelungsgrades

	rechtskräftiger Bebauungsplan (1972)	Bebauungsplan-Änderung (2004)
aus den Bauflächen	3.120 m <sup>2</sup> x 0,8 = 2.496 m <sup>2</sup>	5.200 m <sup>2</sup> x 0,4 = 2.080 m <sup>2</sup> + 5.200 m <sup>2</sup> x 0,2 (Freiflächen, max. GRZ + 50%) = 1.040 m <sup>2</sup>
aus den Verkehrsflächen	3.350 m <sup>2</sup>	1.175 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>5.846 m<sup>2</sup></b>	<b>4.295 m<sup>2</sup></b>

## VI. Eingriffs-/Ausgleich-Bilanz

Es ist zu erwarten, dass durch die Bebauung bisher vorhandener Grünflächen ca. 10 Einzelbäume entfernt werden müssen. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen, nach der für jeden entfernten Einzelbaum eine langfristig als gleichwertig einzustufende Neuanpflanzung vorzunehmen ist.

Durch die Bebauungsplan-Änderung tritt im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht (1972) eine Reduzierung des möglichen Versiegelungsgrades und damit ein geringerer Eingriff in das Schutzgut „Boden“ ein. Dieser ökologisch betrachteten positiven Entwicklung steht ein realer Verlust an mittelgroßen Einzelbäumen gegenüber.

Zusammenfassend kann bilanziert werden, dass real durch die zusätzliche Bebauung ein Eingriff entstehen wird, der jedoch auf der Grundlage des § 1a BauGB aufgrund der Gegenüberstellung des neuen und alten Planungsrechtes nicht ausgleichsrelevant ist.

## VII. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Die zusätzlich vorgesehenen Bauplätze können an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden, ohne dass hierdurch Überlastungen bzw. Versorgungsengpässe im Netz entstehen.

Innerhalb der im Zuge dieser Bebauungsplan-Änderung zur Umnutzung vorgesehenen Grundstücke befinden sich Entwässerungsleitungen der Nennweiten 300 mm bzw. 400 mm. Es ist eine Erneuerung und Verlegung dieser Leitungen auf die geplanten Fußwegtrassen vorgesehen. Die hierdurch entstehenden Kosten von ca. 110.000,- € netto werden durch die Grundstückserlöse finanziert.



## **VIII. Bodenordnung, Erschließungskosten**

Die Neuparzellierung erfolgt im Massbriefverfahren.

Die durch die Bebauungsplan-Änderung entstehenden Erschließungskosten werden auf das Gebiet umgelegt.

Aufgestellt : Sinsheim, 17.03.2004 – G./Ru

---

der Bürgermeister

der Architekt